



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes

Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12

E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no

www.svk.no

Tilleggsliste

Utvalg: Utvalg for plan og samferdsel
Møtedato: 16.02.2016
Møtested: Møterom Garsjøen, Rådhuset
Møtetid: 10:00

Ved eventuelt forfall, er representantene selv ansvarlig for å innkalle vara.

Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling.

Kirkenes, 08.02.2016

Nesje, Robert
Utvalgsleder

SAKSLISTE:

Saksnr.:	Sakstittel:	Arkivsak:	U.off:
016/16	MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN - SKYTTERHUSFJELLET B2D Saksordfører: Eilif Johannesen, eilif.johannesen@airservice.no , tlf 90580920	15/2068	
017/16	PLANPROGRAM FOR DETALJREGULERING FOR NORDBAKKEN I NAMDALEN Saksordfører: Robert Nesje, rne@svk.no , tlf. 91354852	13/2305	



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Evjen, Bente Jorid Enhetsleder: Evjen, Bente Jorid, tlf. 78 97 74 92	Dato: 04.02.2016
Arkivsak: <arkivsaksnr>	
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	016/16	16.02.2016

MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN - SKYTTERHUSFJELLET B2D

Vedlagte dokumenter:

PLANKART MAI 2012
plankart 15.10.15
Situasjonsplan 05.05.11
Situasjonsplan 15.10.15
solskygge juli
solskygge mars
solskygge september
Bestemmelser 151015

Dokumenter i saken:

- 2016001550 UTTAELSE TIL MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERING - SKYTTERHUSFJELLET B2D
- 2016001194 UTTAELSE TIL MINDRE ENDRING I DETALJREGULERING
- 2016000529 INNSPILL VARSEL OM OPPSTART
- 2016000170 VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID: MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET B2D
- 2015027909 DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT B2D SØR-VARANGER KOMMUNE - ARKIVSAK 15/2068
- 2015027786 VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID: MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERING FOR SKYTTERHUSFJELLET B2D
- 2015027193 VEDRØRENDE SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT B2D
- 2015023829 FORNYET SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR SKYTTERHUSFJELLET FELT B2D

2015019154 VEDRØRENDE ENDRING AV DETALJREGULERING FOR
SKYTTERHUSFJELLET FELT
2015017270 VEDRØRENDE ENDRING AV DETALJREGULERING FOR
SKYTTERHUSFJELLET FELT B2D
2015016913 TELEFONMØTE -SKYTTERHUSFJELLET B2D
2015012916 SØKNAD OM MINDRE ENDRING AV PLAN - SKYTTERHUSFJELLET FELT
B2D

Kort sammendrag:

Detaljplan for felt B2D ble vedtatt 28.09.2011. Sider er byggetrinn 1 gjennomført. I forbindelse med igangsetting av byggetrinn 2, har Polarlys boligbyggelag sett det nødvendig å gjøre noen justeringer i planen. Fylkesmannen i Finnmark har i høringen varslet at de ikke anser endringene som «mindre endringer» etter plan- og bygningsloven § 12-14.

Faktiske opplysninger:

Reguleringsplan for Skytterhusfjellet B2D, PlanID 2011004, trådte i kraft 28.09.2011. Planområdet ligger mellom Førstevann og Prestevann, like ved Skytterhusfjellet. 07.06.2012 ble det vedtatt en mindre endring i planen der avkjørsel V1 ble endret. Byggetrinn 1 av planen er gjennomført.

Verte sendte på vegne av Polarlys boligbyggelag søknad om mindre endring av detaljreguleringsplan på Skytterhusfjellet felt B2D i mai 2015. Bakgrunnen for søknaden var at utbygger så det nødvendig i gjøre noen justeringer i forbindelse med igangsetting av byggetrinn 2. Justeringene gjaldt dels bygningsplassering ifht. teknisk infrastruktur/VA-ledning og dels endring av atkomstvei for å sikre carporter for deler av bebyggelsen.

Søknaden ble vurdert av kommunen til å ikke kunne regnes som mindre endring, bl.a. pga. innskrenking av lekearealet BLK1. Etter en dialog mellom partene kom man frem til visse justeringer som måtte gjøres i søknaden for at kommunen skulle kunne annse planforslaget som mindre endring. Verte sendte deretter i oktober 2015 ny søknad om mindre endring, med de justeringene som kommunen hadde påkrevd.

Endringene består av flere justeringer av arealformål i kartet. De større endringene i planen er garasjeanleggene BG4, BG6-BG7, samt tilleggsområde for snødeponi ved BG4. Disse er alle nye reguleringsformål, og var ikke en del av den opprinnelige planen. Områdene var i hovedsak regulert til parkeringsplasser i den opprinnelige planen, men også til dels friområder. Det er foreslått å fjerne gang- og sykkelvei G10, samtidig som at det er foreslått regulert inn en hensynssone for teknisk infrastruktur.

Det kom inn to uttalelser i forbindelse med høringen av planforslaget:

Skytterhusfjellet borettslag

De ser meget positivt på det foreliggende planforslaget og har ingen merknader til søknaden.

Fylkesmannen i Finnmark

Fylkesmannen mener at forslaget medfører en rekke endringer i plankartet, og henviser til

lovkommentaren til plan- og bygningsloven:

«Med mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Vurderingen av hva som er «mindre vesentlig endring» har etter den praksis som er utviklet etter plan- og bygningsloven (1985) ofte vært for vid. Forutsetningen er at begrepet «mindre endring» skal vurderes snevrere. For eksempel vil endring av arealformål ikke være en «mindre» endring.»

Fylkesmannen fremholder videre at de har vurdert planlagt reguleringsendring til å ikke være en mindre endring. Fylkesmannen nevner videre at dersom det foreligger innvendinger til plan fra berørte myndigheter eller private så vil ikke endringene kunne anses som «mindre», og at saken da må behandles som vanlig reguleringsendring.

Rådmannens vurderinger:

I følge lovkommentaren til plan- og bygningsloven § 12-14 er det som tidligere nevnt i utgangspunktet slik at hvis berørte myndigheter eller andre som berøres av vedtaket kommer med innvendinger til saken så skal saken behandles som vanlig reguleringsendring. I tillegg fremgår det i lovkommentaren at endringer av arealformål ikke vil være en mindre endring, men at justeringer av grensene mellom formålene vil være det.

Fylkesmannen er i denne saken uenig med kommunen, og mener denne saken ikke er en mindre endring. Det fremkommer ikke noen videre begrunnelse hvorfor Fylkesmannen ikke anser dette som en mindre endring. Rådmannen vil derfor utdype nærmere hvorfor kommunen mener forslaget er å regne som mindre endring av plan.

I forslaget består endringene for det meste av justeringer, men det er også noen mindre endringer av formål. Spørsmålet rådmannen stiller seg i denne saken er om de endringene som er gjort, er av en slik karakter at de vil føre til endringer som skiller seg betydelig fra de opprinnelige formålene. I «Pedersen et al, *plan- og bygningsrett*, 2.utg. Del 1 Planlegging og ekspropriasjon, 2010 s. 293-294» sonderes det over utviklingen av hva som skulle gjelde som «vesentlig mindre endring» etter plan- og bygningsloven (1985), og hvordan dette har påvirket gjeldene plan- og bygningslov:

«I NOU 1982: 13 het det således at endring av reguleringsformålet er et moment som trekker i retning av at endringen er vesentlig, med mindre formålene er nær beslektet eller forutsetningene for å gjennomføre planen for øvrig ikke forandres nevneverdig. Dette ble oppfattet slik at mindre forskyvninger av reguleringsformålene etter omstendighetene kunne gjøres uten ny reguleringssak, jf. at departementet i Rundskriv T-5/84 sluttet seg til uttalelsen og la til at man ikke slavisk burde gå ut fra at enhver endring av reguleringsformålet krever ny reguleringsplan. Det må være dette som er fulgt opp i Ot.prp. nr. 32 (2007-08) s. 238 når det forutsettes at en justering av grensene mellom to formål «likevel i de fleste tilfeller anses som en mindre vesentlig endring» som må være feilskrift for «mindre endring».

Det må etter dette holdes fast ved at justering av reguleringsgrenser kan være tillatt uten ny regulering såfremt endringen ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser. Det må særlig tas hensyn til hva slags interesser som er berørt, og om disse er hørt under behandlingen. Avgjørelsen må som ovenfor nevnt treffes konkret. Presset er særlig stort for å endre grøntarealer og lekearealer til byggeområder eller trafikkareal. Dersom det opprettholdes tilnærmet likeverdige areal for rekreasjon og lek, vil makeskiftet kunne gjennomføres uten ny regulering. Forringes de, skal det ikke mye til for at det må

fremmes ny reguleringssak.»

Endringene som er gjort i plankartet er som nevnt for det meste justeringer av reguleringsformål. Likevel er det gjort noen endringer av formål som rådmannen nå vil gå nærmere inn på.

Ved BKS4 var det tidligere satt av et område i planen til parkeringsformål. I den nye planen er det i tillegg til en justering av plasseringen av parkeringsformålet, satt av et område til snødeponi samt et område for garasjeanlegg. Spørsmålet blir da om de nye formålene går ut over øvrige almenntilrette formål som friområder og lekeareal, og om endringen vil føre til en nevneverdig endring sammenlignet med opprinnelig plan. Snødeponiet vil på sommeren når snøen er smeltet være en del av den øvrige grønnstrukturen. Et tilleggsområde for snødeponi anser dessuten rådmannen for å være gunstig, med tanke på kontroll av snøsmelting. Rådmannen anser derfor ikke snødeponiet som noen ulempe for friområdet. Når det gjelder garasjeanlegget, så er det som nevnt ikke regulert til dette i den gjeldende planen. I tillegg vil garasjeanlegget tilføre mer bebyggelse enn det som var i den opprinnelige planen. I Pedersen et al., s. 294 fremholdes det:

«I Rundskriv T-5/84 nevnes som eksempler (...) endret orientering eller plassering av bebyggelsen på enkelte tomter, oppføring av en noe annen hustype enn forutsatt eller plassering av ekstra garasje på en tomt, er også nevnt i rundskrivet som eksempler på endringer som kan passere uten ny reguleringssak. Dette må gjelde fortsatt, men under forutsetning av at endringen konkret ikke har nevneverdige virkninger for noen berørte parter eller interesser.»

Ut fra dette kan ikke rådmannen se at det er et problem at det settes opp en carport på et område som likevel i utgangspunktet skulle benyttes til parkering, men man må ta stilling til om garasjeanlegget vil være til ulempe for berørte parter og interesser. BKS4 er foreslått å bli betraktelig mindre i areal, i tillegg til at det flyttes litt mot øst. Dette medfører en endring i friområdet, men rådmannen kan ikke se at forskjellen i areal blir nevneverdig stor når man ser på snødeponiet som også en del av grøntarealet. I tillegg har forminskingen av BKS4 medført til at arealet som er avsatt til lekeplass er blitt større sammenlignet med gjeldende plan. Med bakgrunn i dette kan ikke rådmannen se at disse endringene vil medføre ulempe for berørte parter og interesser, og kommer heller ikke i konflikt med med pbl § 12-14. Nevner her igjen at borettslaget har stillt seg positive til forslaget.

Det er i plankartet satt inn ytterligere tre planområder for garasjeanlegg (BG3, BG 6-7). Disse ligger i hovedsak på områder som i utgangspunktet har vært avsatt til parkeringsplasser. Ved alle disse garasjeanleggene er reguleringsformålene justert på en slik at måte at man likevel ikke har fått nevneverdig mindre arealer avsatt til friområder.

Gang- og sykkelveien G10 i eksisterende plan er foreslått fjernet. G10 ville ha gått rett ut i veibanen på Monumentveien, da gang- og sykkelveien på Monumentveien ligger på andre siden veien. Det vil derfor være bedre trafiksikkerhetsmessig at myke trafikanter da heller benytter innkjøringene på V2.

Det er foreslått regulert inn en hensynssone for teknisk infrastruktur. Dette for å sikre området ved evt. fremtidige tiltak. Infrastruktursonen var ikke med i den opprinnelige planen.

I forslaget til de nye bestemmelsene er det gjort en endring ved at det er satt inn et tredje byggetrinn kontra to som det var tidligere. Borettslaget har som nevnt kun stillt seg positive til forslaget om mindre endring, rådmannen anser derfor innføring av et tredje byggetrinn som

uproblematisk.

Ut fra momentene over, er rådmannen av den oppfatning at de foreslåtte endringene av planen kan regnes som mindre endringer. Rådmannen kan ikke se at tiltaket vil medføre innskrenkninger i friområder og lekeareal av betydning. Rådmannen er også av den oppfatning at de endringene som er gjort i forbindelse med parkering og garasjeanlegg ikke vil medføre dramatiske endringer i planen og de vil heller ikke vil være til ulempe for beboere og naboer.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Ikke relevant i denne sammenhengen.

Infrastruktur:

Forslaget medfører noen justeringer på kjøreveien i planen. Rådmannen kan ikke se at dette vil ha noen betydning med tanke på infrastrukturen i seg selv. En del av gang- og sykkelvei er tatt ut av planen. Dette er av trafiksikkerhetshensyn, da gang- og sykkelveien langs Monumentveien ligger på andre siden av veien.

Barn og ungdom:

Forslaget innebærer en liten økning i areal avsatt til lekeareal.

Folkehelse:

Ikke relevant i denne sammenhengen.

Kompetansebygging:

Ikke relevant i denne sammenhengen.

Økonomi:

Ikke relevant i denne sammenhengen.

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

De foreslåtte endringene vil ikke påvirke tilgjengeligheten i området.

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

I medhold til plan- og bygningsloven § 12-14 vedtar utvalg for plan og samferdsel mindre endring i reguleringsplan for Skytterhusfjellet B2D, som vist i plankart og bestemmelser datert 15.10.2015.

Begrunnelse: Endringene er gunstige med tanke på trafikksikkerhet og snøsmelting. Utvalget vurderer øvrige endringer til å ikke være til ulempe for naboer.

Nina Bordi Øvergaard
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -

TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5 nr.1)

- Konsentrert småhusbebyggelse
- Lekeplass

SAMFERDSELSANLEGG OG
TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5 nr.2)

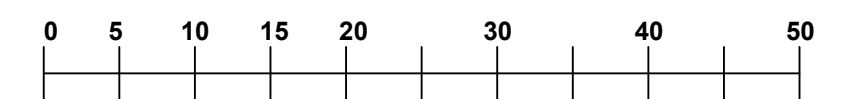
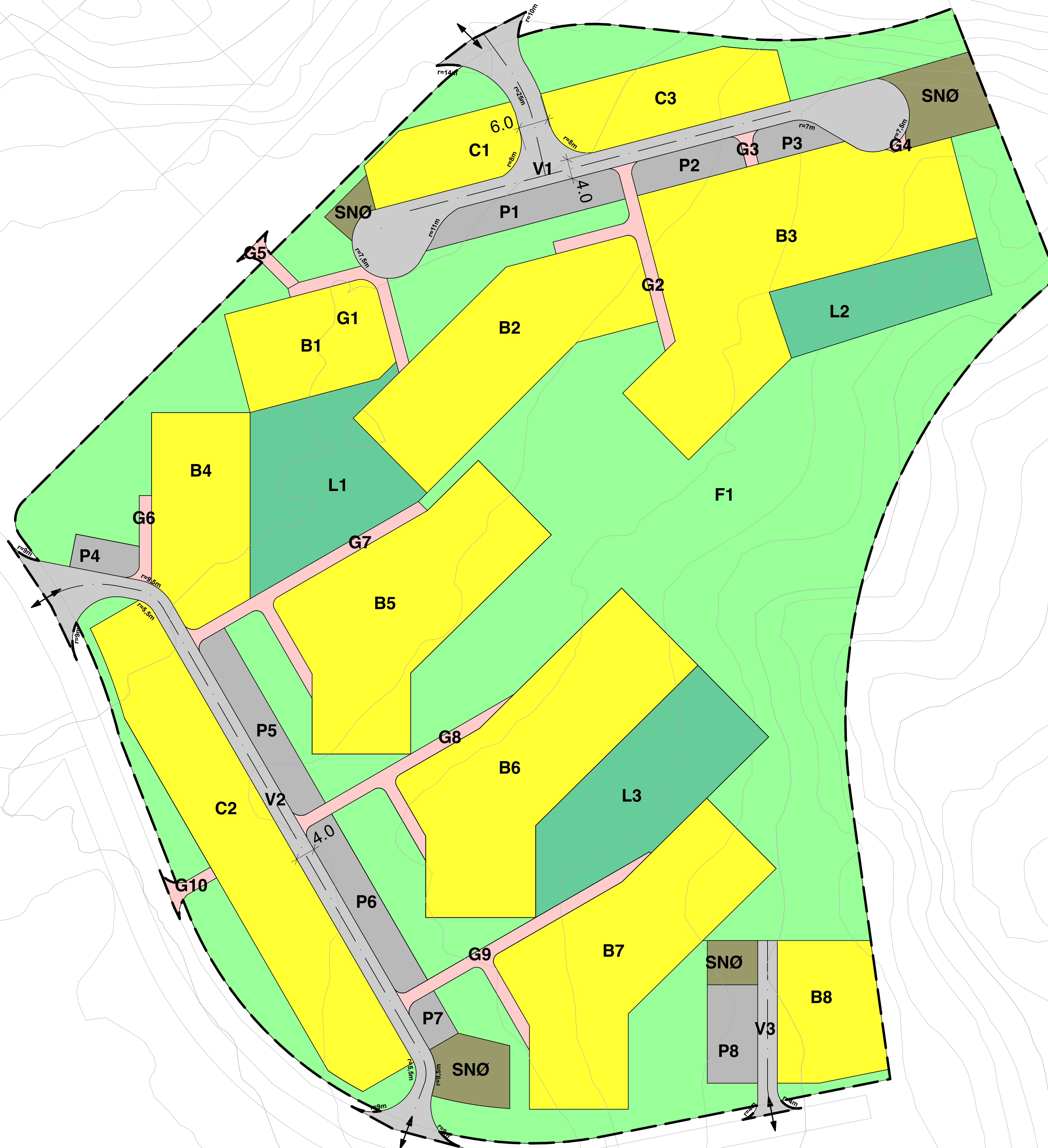
- Veg
- Gangveg
- Parkeringsplasser
- Annen veggrunn-grøntareal

GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr.3)

- Friområde

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålgrense
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel



N



Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur

Reguleringsplan for Detaljplan for Skytterhusfjellet B2D	Målestokk: Kartblad: 1:500 Forslagstiller: Dato: 18.04.2012
--	--

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av arbeidet			
1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	01.03.2011		
Offentlig høring	15.08.2011		
2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Kommunestyrets vedtak			

Tiltakshaver: ALTA BOLIGBYGGELAG; Sorenskriverveien 9, 9511 Alta	 Plan utarbeidet av: Verte VERTE AS Postboks 1034 9503 Alta Tlf: 78 44 30 33 Fax: 78 44 33 37 post@verte.no	Saksbehandler: FH Kontroll: LN Tegningsnr.
--	--	--

DETALJPLAN JFR. PBL § 12-8

Tegnforklaring med bestemmelser

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje
- Grense for infrastruktsone

Reguleringsbestemmelser

Planområde

- Planområde

b) Infrastruktsoner

- Krav vedrørende infrastruktur

1. Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Garasjeanlegg for Bolig-/fritidsbebyggelse
- Lekeplass

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

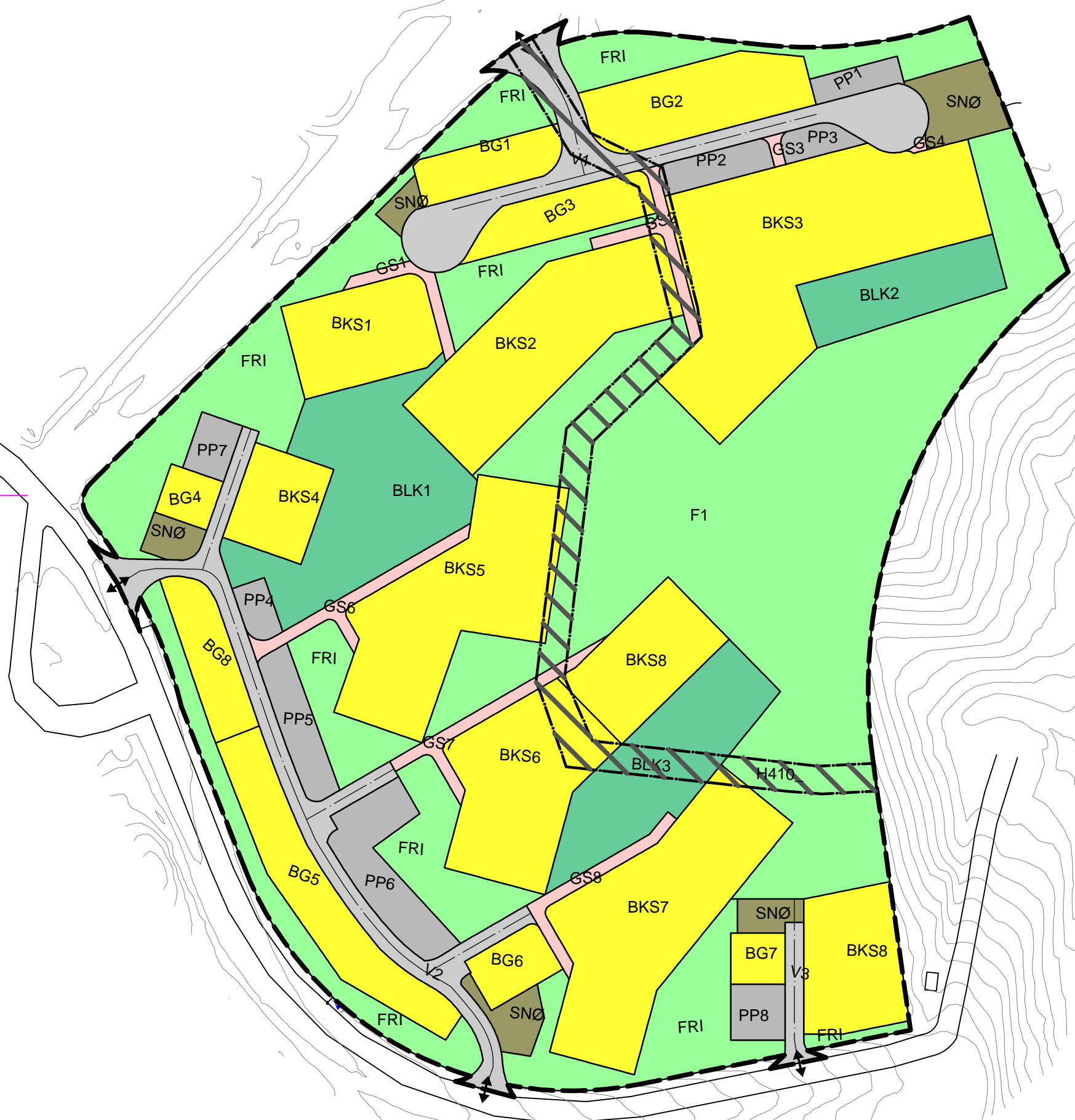
- Veg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser (på grunnen)

3. Grønnstruktur

- Friområde

Symboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring



Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
REV A- justert formålsgrense		15-2068-5	

Detaljplan Skytterhusfjellet B2D Forslag til mindre endring av plan	Målestokk: 1:1000 A3
	Kartblad:
Dato: 15.10.2015	

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn			
Offentlig utleggelse			
Vedtak kommunestyret			
Sør-Varanger kommune	Utarbeidet av: Verte	Saksbehandler LN Tegningsnummer	



TOMT 32166m2
 BYA 7677m2 (23,9%)
 BOENHETER MELLOM 56-84
 (AVHENGIG AV BLOKKTYPEN)
 2 PARKERINGSPLASSER PER BOENHET
 148 PARKERINGSPLASSER SAMLET



Verte

Postboks 1034, 9503 Alta
 Tlf: 78443033 / Fax: 78443337
 www.verte.no

2011-06 Skisseprosjekt

Skytterhusfjellet B2d

Alta Boligbyggelag,
Sørenskriverveien 9, 9511 Alta

Situasjonsplan

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
KSP	LN	05.05.2011	1:500	A1-11

BYGGETRINN 3

BYGGETRINN 2



TOMT 32166m²
 BYA 6807,10m² (20,54%)
 74 BOENHETER SAMLET
 1 CARPORT OG 1 PARKERINGSPLASS PER BOENHET
 148 PARKERINGSPLASSER SAMLET
 HVORAV 9 TIL HC-PARKERING

- ASFALT
- ASFALT
- GRUS

REV	DATE	TEKST	SIGN.	KONTR.
A	15.10.2015	Justert plassering hus 8, lekeplass 4-12år, samme størrelse som i opprinnelig situasjonsplan, 29.05.13	KSP	JKR



Skytterhusfjellet B2d
 Polarys Boligbyggelag,
 Sørenskriverveien 9, 9511 Alta
 Situasjonsplan

saksbeh: KSP kontroll: JKR dato: 05.05.2015 mål: 1:500 tegn. nr: A1-11



21. JULI KL 3:00



21. JULI KL 6:00



21. JULI KL 9:00



21. JULI KL 12:00



21. JULI KL 15:00



21. JULI KL 18:00



21. JULI KL 21:00



Verte
Postboks 1034, 9503 Alta
Tlf. 78443033 / Fax. 78443337
www.verte.no

2011-09 FORPROSJEKT BYGGETRINN 2+3

Skytterhusfjellet B2d
Polarlys Boligbyggelag,
Sorenskriverveien 9, 9511 Alta
sol-/skyggediagramm Juli

saksbeh: KSP	kontroll: JKR	dato: 15.10.2015	mål:	tegn. nr: A1-61
------------------------	-------------------------	----------------------------	-------------	---------------------------



21. MARS KL 7:00



21. MARS KL 9:00



21. MARS KL 11:00



21. MARS KL 13:00



21. MARS KL 15:00



21. MARS KL 17:00



21. MARS KL 18:00



Verte
Postboks 1034, 9503 Alta
Tlf. 78443033 / Fax. 78443337
www.verte.no

2011-09 FORPROSJEKT BYGGETRINN 2+3

Skytterhusfjellet B2d
Polarlys Boligbyggelag,
Sorenskriverveien 9, 9511 Alta
sol-/skyggediagramm Mars

saksbeh: KSP	kontroll: JKR	dato: 15.10.2015	mål:	tegn. nr: A1-60
------------------------	-------------------------	----------------------------	-------------	---------------------------



21. MARS KL 7:00



21. MARS KL 9:00



21. MARS KL 11:00



21. MARS KL 13:00



21. MARS KL 15:00



21. MARS KL 17:00



21. MARS KL 18:00

 **Verte**
 Postboks 1034, 9503 Alta
 Tlf. 78443033 / Fax. 78443337
 www.verte.no

saksbeh: KSP	kontroll: JKR	dato: 15.10.2015	mål:	tegn. nr: A1-62
------------------------	-------------------------	----------------------------	-------------	---------------------------

2011-09 FORPROSJEKT BYGGETRINN 2+3

Skytterhusfjellet B2d
 Polarlys Boligbyggelag,
 Sorenskriverveien 9, 9511 Alta
 sol-/skyggediagramm September

Detaljplan for Skytterhusfjellet, felt B2d

Bestemmelser og retningslinjer

Revisjonsdato: 15.10.15

Forslag ved	Offentlig ettersyn	
	Sluttbehandling	
	ME av plan	x



Verte

Innholdsfortegnelse

§ 1 PLANENS INTENSJON	3
§ 2. REGULERINGSFORMÅL	3
§ 3. GENERELLE BESTEMMELSER	4
3.1 REKKEFØLGEKRAV	4
3.2 STEDLIG VEGETASJON	4
3.4 BYGGESKIKK	5
3.5 UNIVERSELL UTFORMING	5
3.6 DRIFT OG VEDLIKEHOLD	5
§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG	5
4.1 KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS1-BKS8)	5
4.2. CARPORT/ GARASJE (BG1-BG7)	6
4.3. NÆRLEKEPLASS (BLK1-BLK3)	6
4.4 ANNEN SÆRSKILT BEBYGGELSE OG ANLEGG - SNØDEPONI (ASB)	6
§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	6
5.1 KJØREVEG (V1-V3)	6
5.2 PARKERINGSPLASSER (PP1-PP8)	7
5.3 GANGVEIER (GS1-GS8)	7
5.4 ANNEN VEGGRUNN, GRØNTAREAL (AVG)	7
§ 6 GRØNNSTRUKTUR	7
6.1 GRØNNSTRUKTUR/ FRIOMRÅDE (F1)	7
§ 7 HENSYNSSONER	8
5.1 INFRASTRUKTUR (H410)	8

§ 1 Planens intensjon

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Definisjon:</p> <p><i>Plankart og bestemmelser utgjør et juridisk bindende dokument. Det vil bli si at det ikke er anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet og i bestemmelsene.</i></p>	<p>Definisjon:</p> <p><i>Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter. De kan ikke alene brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men gir føringer for rettslige og planfaglige vurderinger av plankart og bestemmelser</i></p>
<p>Planens intensjon er å tilrettelegge området med lavenergi-boliger samt å sikre gode bokvaliteter i området jfr. overordnet reguleringsplan.</p>	

§ 2. Reguleringsformål

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>Området er regulert til følgende formål iht. PBL §§ 11-8, 12-5 og 12-6:</p> <p>Bebyggelse og anlegg (nr. 1)</p> <ul style="list-style-type: none">- Konsentrert boligbebyggelse- Carport/ garasje- Lekeplass <p>Samferdsel og teknisk infrastruktur (nr. 2)</p> <ul style="list-style-type: none">- Kjøreveg- Parkering- Gangveier- Snødeponi- Annen veggrunn, grøntareal <p>Grønnstruktur (nr. 3)</p> <ul style="list-style-type: none">- Friområde <p>Hensynssoner</p> <ul style="list-style-type: none">- infrastruktur (11-8 b)	

§ 3. Generelle bestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav

Bestemmelser	Retningslinjer						
<p>a) Ved tilrettelegging for flere byggetrinn skal følgende områder opparbeides samtidig:</p> <table border="1" data-bbox="243 478 792 898"> <tbody> <tr> <td data-bbox="243 478 467 596">Byggetrinn 1</td> <td data-bbox="467 478 792 596">BKS1-BKS3, BG1-BG3, GS1-GS4, BLK2, PP1-PP3, V1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="243 596 467 747">Byggetrinn 2</td> <td data-bbox="467 596 792 747">BKS6-BKS8, BG5 – BG7, F1, GS7-GS8, BLK3, PP6 og PP8, V2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="243 747 467 898">Byggetrinn 3</td> <td data-bbox="467 747 792 898">BKS4, BKS5 og BKS9, BG4 og BG8, GS6, BLK1, PP4, PP5 og PP7</td> </tr> </tbody> </table> <p>b) Det skal i forbindelse med søknad om rammetillatelse vedlegges følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Detaljert utomhusplan 1:200 - Dokumentasjon for grunnforhold - VA-plan <p>c) Ferdigattest kan ikke gis før alle utearealene er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan, også lekeplassene. Ved utbygging i ulike byggetrinn vil dette gjelde for hvert byggetrinn</p>	Byggetrinn 1	BKS1-BKS3, BG1-BG3, GS1-GS4, BLK2, PP1-PP3, V1	Byggetrinn 2	BKS6-BKS8, BG5 – BG7, F1, GS7-GS8, BLK3, PP6 og PP8, V2	Byggetrinn 3	BKS4, BKS5 og BKS9, BG4 og BG8, GS6, BLK1, PP4, PP5 og PP7	<p>Ved tilrettelegging for flere byggetrinn skal tilhørende snødeponi skal sikres avrenning og tilleggende grøntarealer tilsåes og/ eller revegeteres etter opparbeiding.</p> <p>Vedlegg jfr 3.1.b kommer i tillegg til vanlig dokumentasjon for søknad om rammetillatelse</p> <p>Detaljert utomhusplan for området skal vise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eksisterende og fremtidige terrenghøyder, - terrengtilpassing - eksisterende og ny vegetasjon med spesifikasjon av vegetasjon som eventuelt forutsettes bevart. - Innredning lekeplass og uteoppholdsplasser - Belysning - Materialbruk for opparbeidede arealer <p>Dokumentasjon for grunnforhold må avklare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - utskifting av masser - sikkerhet ifht. eventuell utglidning/ skred - risiko for radon-stråling
Byggetrinn 1	BKS1-BKS3, BG1-BG3, GS1-GS4, BLK2, PP1-PP3, V1						
Byggetrinn 2	BKS6-BKS8, BG5 – BG7, F1, GS7-GS8, BLK3, PP6 og PP8, V2						
Byggetrinn 3	BKS4, BKS5 og BKS9, BG4 og BG8, GS6, BLK1, PP4, PP5 og PP7						

3.2 Stedlig vegetasjon

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Eksisterende vegetasjon og terreng skal danne utgangspunkt for tilrettelegging av leke-, ute- og friområder.</p> <p>b) Stedlig vegetasjon skal framstå i mest mulig opprinnelig form etter utbygging.</p>	<p>Bar- og lauvskogarealer i friområder og liknende er allmennhetens areal og skal brukes på en slik måte at de blir ivaretatt for framtida.</p> <p>Det vises dessuten til håndbok utarbeidet i forbindelse med reguleringsplan for Skytterhusfjellet.</p>

3.4 Byggeskikk

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Bebyggelsen skal gis en tiltalende utforming med et variert fasadeuttrykk. b) Material- og fargevalg skal harmonere med omkringliggende naturgitte omgivelser.	Det vises til håndbok utarbeidet i forbindelse med reguleringsplan for Skytterhusfjellet.

3.5 Universell utforming

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Tiltak etter planen skal utformes på en slik måte at de sikrer tilgjengelighet for alle. b) Tilgang til felles leke- og uteoppholdsareal innenfor område L1 skal ha prioritert vintervedlikehold for å sikre universell utforming.	Det vises til MDs veiledere T-1249 Planlegging for alle, og T-1423 Handlingsprogram for Universell utforming

3.6 Drift og vedlikehold

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Områder innenfor detaljplanfeltet (lekeområder, internveier, parkering mv) driftes og vedlikeholdes av beboere innenfor planområdet. b) Stell av skog i leke-/ friområder ivaretas av beboere innenfor planområdet.	Ved stell av skog og hogsttiltak er det mulig å tynne skogen til 3-4 meters avstand. Livskraftige trær må prioriteres satt igjen og alt virke bør i utgangspunkt fjernes. Ved tiltak i friområder skal alle berørte naboer være enig og alternativt vil grunneier i samråd med skogmyndighet treffe en beslutning.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS9)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Samlet utnyttelsesgrad for området må ikke overstige 30% BYA. b) Bygningenes høyder må ikke overstige: Gesimshøyde: 7 m Mønehøyde: 9,5 c) Bebyggelsen skal gis en helhetlig utforming og tilrettelegges med skråtak med takvinkel 12 og 60 grader.	Bygningshøyde måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jfr. PBL Bygningenes plassering og orientering skal ta utgangspunkt i vedlegg til detaljplanen: Situasjonsplan datert 15.10.15

<p>d) Det skal innenfor området tilrettelegges for varierte leilighetsstørrelser.</p> <p>e) Alle boliger skal sikres gode private og felles uteoppholdsarealer.</p> <p>f) I tilknytning til inngangspartier tillates tilrettelegging for felles uteoppholdsplasser iht. situasjonsplan. Det skal sikres god avskjerming mot private arealer i form av beplantning, gjerde eller liknende.</p>	<p>Uteoppholdsplassene kan tilrettelegges med benker, grillplass og liknende.</p> <p>Plassering og utforming av felles uteoppholdsplasser skal ta utgangspunkt i vedlegg til detaljplanen: Situasjonsplan datert 15.10.15</p>
---	--

4.2. Carport/ Garasje (BG1-BG8)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Carporter skal gis en helhetlig utforming og tilrettelegges med skråtak.</p> <p>b) Takvinkel skal være tilsvarende boligbebyggelsen.</p>	

4.3. Nærlekeplass (BLK1-BKL3)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Områdene skal tilrettelegges for variert lek og uteopphold</p> <p>b) Ved planlegging og opparbeiding av lekearealer skal det tas utgangspunkt i eksisterende vegetasjon.</p>	<p>Lekeplassene tematiseres etter plassering i området og opparbeides med lekeapparater og annen innredning i henhold til temaet.</p> <p>Plassering og utforming av lekeplasser skal ta utgangspunkt i vedlegg til detaljplan: Situasjonsplan datert 15.10.15</p>

4.4 Annen særskilt bebyggelse og anlegg - snødeponi (ASB)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Områder for snødeponi skal sikres god avrenning.</p>	<p>Overvann skal i utgangspunkt ledes direkte til terreng. Dersom dette ikke er mulig må det etableres synkebrønn eller liknende.</p>

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Kjøreveg (V1-V3)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Interne kjøreveger opparbeides med asfalt/ fast dekke med vegbredde på min. 5 m.</p> <p>b) Avkjørsel mot hovedatkomstveier skal tilrettelegges med god sikt.</p>	

5.2 Parkeringsplasser (PP1-PP8)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Parkeringsplasser opparbeides med asfalt/ fast dekke ihht. situasjonsplan b) Parkeringsarealet skal brytes opp med beplantning og bebyggelse	Plassering og utforming av parkeringsarealer skal ta utgangspunkt i vedlegg til detaljplanen: Situasjonsplan datert datert 15.10.15

5.3 Gangveier (GS1-GS8)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Områdene opparbeides som kjørbare gangveier med asfalt/ fast dekke med bredde på maks 3 m. b) Det tillates ikke kjøring på gangveier utenom utrykningskjøretøy, flyttebil og tilsvarende. c) Gangveier kan benyttes til avhenting av søppel fra felles søppelboder.	

5.4 Annen veggrunn, grøntareal (AVG)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Områdene skal tilplantes/ revegeteres etter utbygging. b) Beplantning må ikke være til hinder for frisikt ved avkjørsler til området.	

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Grønnstruktur/ friområde (F1)

Bestemmelser	Retningslinjer
a) Innenfor friområde F1 skal bevaring av eksisterende vegetasjon vektlegges i særlig grad. b) Det tillates etablering av liten ake-/ skibakke, sti til lysløype langs Prestevatn og mindre leke-/ uteoppholdsarealer.	Plassering og utforming av leke-/ uteoppholdsarealer innenfor F1 skal ta utgangspunkt i vedlegg til detaljplan: Situasjonsplan datert datert 15.10.15

<p>c) Under utbygging av boligene skal friområde F1 gjerdes inn.</p> <p>d) Innenfor områder avsatt til grønnstruktur skal det, i den grad bevaring/ revegetering ikke er mulig, tilsåes og områdene skal ha et tydelig grøntpreg.</p>	
---	--

§ 7 Hensynssoner

5.1 infrastruktur (H410)

Bestemmelser	Retningslinjer
<p>a) Innenfor området tilrettelegges det for tekniske infrastruktur i form av VA-ledning</p> <p>b) Deler av bebyggelse som oppføres innenfor hensynssonen må ha grunnmur/ fundament til samme dybde som rørledninger</p>	



SØR-VARANGER KOMMUNE

Boks 406, 9915 Kirkenes
Tlf. 78 97 74 00. Fax 78 99 22 12
E-post: postmottak@sor-varanger.kommune.no
www.svk.no

SAKSFRAMLEGG Sak til politisk behandling

Saksbehandler: Evjen, Bente Jorid Enhetsleder: Evjen, Bente Jorid, tlf. 78 97 74 92	Dato: 04.02.2016
Arkivsak: <arkivsaknr>	
Saksordfører:	

Utvalg	Saksnummer	Dato
Utvalg for plan og samferdsel	017/16	16.02.2016
Kommunestyret	014/16	17.02.2016

PLANPROGRAM FOR DETALJREGULERING FOR NORDBAKKEN I NAMDALEN

Vedlagte dokumenter:

PLANAUGRENSNING

Planprogram plassen Nordbakken 04-02-2016

Dokumenter i saken:

- 2016000094 ANGÅENDE PLANPROGRAM FOR DETALJREGULERING NAMDALEN
- 2015023164 KORRIGERING AV DOKUMENTER FOR NAMDALEN
DETALJREGULERING - GBN 21/11 OG 21/19
- 2015014709 VEDR. FORSLAG TIL PLANPROGRAM 21/11 NAMDALEN
- 2015004900 FORSLAG TIL PLANPROGRAM NAMDALEN
- 2015001710 UTTALELSE - ENDRING AV BEBYGGELSESPÅN FOR GBN 21/11
NAMDALEN
- 2015001709 UTTALELSE - ENDRING AV BEBYGGELSESPÅN FOR GBN 21/11
NAMDALEN
- 2015000096 ENDRING BEBYGGELSESPÅN NAMDALEN
- 2014024858 ENDRING BEBYGGELSESPÅN NAMDALEN
- 2014008401 INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV EDNRING
BEGYGGELSESPÅN EIENDOM 21/11 - NAMDALEN
- 2014006099 VARSEL OM OPPSTART AV ENDRING BEBYGGELSESPÅN NAMDALEN
- 2014007785 INNSPILL TIL ENDRING AV BEBYGGELSESPÅN FOR GBN 21/11
NAMDALEN
- 2014000560 VARSEL OM OPPSTART PLANARBEIDE NAMDALEN
- 2013021862 SPØRSMÅL OM BEHOV FOR KONSEKVENSUTREDNING -

Kort sammendrag:

Namdalen Wilderness Lodge AS har fått utarbeidet et planprogram for detaljregulering for Nordbakken i Namdalen. Bakgrunnen for planen er at tiltakshaver ønsker å utvikle Nordbakken gård som destinasjon for ekspedisjon- og villmarksturisme. Kommunen har tidligere vurdert at planen kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. plan- og bygningsloven § 12-9. Dermed utløses krav om planprogram for reguleringsplan jf. plan- og bygningsloven § 4-1.

Faktiske opplysninger:

Fiskebeck prosjekt AS har på vegne av tiltakshaver Namdalen Wilderness Lodge AS utarbeidet forslag til planprogram for detaljregulering for Nordbakken i Namdalen. Bakgrunnen for planen er at tiltakshaver ønsker å utvikle Nordbakken som destinasjon for ekspedisjon- og villmarksturisme.

Nordbakken gård ligger i Namdalen, like ved Langfjordvannet. Gjeldende reguleringsplan for området er *Namdalen hytteområde, bebyggelsesplan fra 07.06.1994*. Det er flere eksisterende bygg på gården som man ønsker å benytte til overnatting tilsvarende ødemarkskoier. Det eksisterende «Høsehøuset» på gården benytter man i dag til bevertning, og dette er drift man ønsker å videreføre. I tillegg ønsker man å bygge små «gammer» for overnatting i skogen vest for gårdstunet. Litt sør for gården ønsker man å bygge rundt fire hytter for utleie. Nede ved vannet ønsker tiltakshaver å etablere flytebrygge og evt. naust og badstu.

Fiskebeck prosjekt ba 01.10.2013 kommunen om en vurdering av behov for konsekvensutredning for tiltaket. Kommunen vurderte da at planen kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. plan- og bygningsloven § 12-9, noe som utløser krav om planprogram for reguleringsplan jf. plan- og bygningsloven § 4-1. Kommunen anbefalte at naturens mangfold og landskap skulle konsekvensutredes.

Om planprogram

Plan- og bygningsloven § 4-1 stiller bl.a. krav til hvilke planer som skal ha planprogram og hva planprogrammet skal inneholde: *«For alle regionale planer og kommuneplaner, og for reguleringsplaner som kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det som ledd i varsling av planoppstart utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet.*

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes ordinært av planmyndigheten.»

Under er et utdrag av kommunal- og regionaldepartementets beskrivelse ut over lovteksten

om hva planprogram er, og kravene som stilles til dette:

«Planprogrammet er et fleksibelt verktøy for den tidlige fasen av planarbeidet og skal tilpasses den konkrete plansituasjonen og planbehovet. Som et minimum skal planprogrammet gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen og opplegget for medvirkning. Dette gjelder uavhengig av om planprogrammet skal ligge til grunn for et planforslag med konsekvensutredning eller ikke.

Dersom det skal gjennomføres en konsekvensutredning av planen som planprogrammet skal ligge til grunn for, må planprogrammet også redegjøre for behovet for utredninger.

Det er viktig at forslag til planprogram gis en tydelig utforming før det legges ut til høring og offentlig ettersyn. Det forutsettes at planprogrammet inneholder nødvendig informasjon og er av en slik kvalitet at det gir grunnlag for medvirkning og relevante innspill fra berørte myndigheter og andre med interesse i planarbeidet. Det er derfor nødvendig med en åpen prosess for å komme fram til et godt planprogram. For berørte myndigheter skal planprogrammet også danne grunnlag for disse myndighetenes vurdering av om planen kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale interesser. Planprogrammet må struktureres slik at det i etterkant kan tas stilling til om planforslaget med konsekvensutredning er utarbeidet i tråd med planprogrammet.»

Lenke: https://www.regjeringen.no/no/dokument/dep/kmd/veiledninger_brosjyrer/2009/ny-versjon-lovkommentar-til-plandelen-i-/kapittel-4-generelle-utredningskrav/-/4-1-planprogram/id556751/

Sammendrag av høringsuttalelser m/tiltakshavers samt rådmannens kommentar

I forbindelse med varsling av oppstart endring av bebyggelsesplan og konsekvensutredning, er det kommet inn innspill. Disse er vurdert og ivaretatt i planprogrammet her;

- Sametinget: Det er ikke registrert automatiske fredede samiske kulturminner. Det er ingen merknader til planarbeidet. I sitt innspill har Sametinget lagt vekt på at ved arbeid i marken må man vise aktsomhet for automatisk fredede kulturminner.

- Finnmark Fylkeskommune: har i sitt innspill gjort oppmerksom på at man ikke skal endre kulturlandskapet. SEFRAK-registrerte bygg og gårdstun skal bevares, og ev. tiltak avklares med vernemyndighet. Man skal også på generell basis ta hensyn til universell utforming.

Tiltakshaver: Disse innspill er ivaretatt ved at det er skal legges inn klare føringer for både bygg og kulturlandskap i beskrivelse og bestemmelser for reguleringsplan. Det tas hensyn til vern av bygg og landskap, samt at store deler av eksisterende området skal beholdes og forvaltes slik det er i dag og forsøkt tilbakeføres til gammel fordums storhet. Dette er også viktig del av konseptet med ødemarksgård (Wilderness Lodge) som tiltakshaver bygger opp.

Rådmannens vurdering: Rådmannen har opplyst tiltakshaver om at tilgjengeligheten til området/tiltaket må ses nærmere på i forbindelse med utarbeiding av plan. Rådmannen

stiller seg ellers bak vurderingene til tiltakshaver.

- Fylkesmannen i Finnmark: Minner om at behandling av plansaker skal ny forskrift (1 jan 2015) legges til grunn for den videre behandling. –Biologisk mangfold. Det er påvist sårbar planteart(Russearve)i Namdalen, men ikke innenfor planområdet. Dette punktet må tas med i konsekvensutredningen. –Varig verna vassdrag og randsoner rundt disse. Dette må konsekvensutredes. –Reindrifta. Må vurderes konsekvensutredet. Innspill for detaljregulering; -Minner om generelle krav til utarbeidelse av reguleringsplan. –Spørsmål om oppheving av eldre plan (Namdalen hyttefelt). –Det må føres på grad av utnytting. – Landbruksinteresser. –Biologisk mangfold og formål.- Kulturlandskap og formål.- Motorferdsel og påvirkning av friluftslivet og naturmiljøet. –Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse. –Tilbud om kvalitetssikring av arealplankart.

Tiltakshaver: Vi har korrigert forslag til Planprogram etter Fylkesmannens ønsker for punktene; - Behandling etter ny forskrift av 1 jan 2015, -Biologisk mangfold tas med i konsekvensutredning, -Reindrifta er kommet med i konsekvensutredning, -Varig verna vassdrag skal beskrives og kommenteres i planprogrammet. I innspill for detaljregulering har vi følgende kommentarer: -De generelle reglene for detaljregulering (beskrivelse, bestemmelser etc.) er etterfulgt. –Grad av utnytting skal påføres planen. – Landbruksinteresser er beskrevet. –Biologisk mangfold er tatt med som eget punkt i beskrivelsen, og får eget formål (kode 5120). –Kulturlandskap får eget formål (5500). – Motorferdsel er med i beskrivelsen som eget punkt. –Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse gjøres på eget skjema i detaljplan. -Tilbud om kvalitetssikring av arealplan. Dette er noe som Sør-Varanger kommune må ta stilling til om dem vil benytte seg av.

Rådmannens vurdering: Rådmannen stiller seg bak vurderingene til tiltakshaver. Når det gjelder Fylkesmannens kommentar om at Langsfjordvannet er en del av et verna vassdrag, vil rådmannen minne om at vannet er vernet mot kraftutbygging.

- Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik: Området er frodig og er et godt beiteområde for rein. Inngrep kan gi negative konsekvenser for reindriften. Omfang av planlagt tiltak er ikke klarlagt godt nok for en fullstendig vurdering av planprogrammet og detaljregulering. Næringsområde som ligger rundt selve hovedbygningene(gårdstunet) er vurdert til lite negative konsekvenser så lenge man dette gjøres på en skånsom måte for naturen rundt. Spesielt trafikk til og fra området, og internt i planområdet, er en viktig faktor som må konsekvensutredes. Vedlikehold av området slik som det er i dag er en fordel for reindriften da rein og annet vilt kan krysse og benytte området til beite. Det er viktig at randsoner rundt gården ikke utvides. Distriktet er negativ til områder for nye private hytter. Avfallshåndtering skal ta høyde for at dette området kan få besøk av bjørn slik at man ikke tiltrekker seg rovvilt unødige.

Tiltakshaver: For å ivareta innspill fra reindriften har vi følgende tiltak: forslag til planprogram gjort endringer som tar hensyn til innspill fra Reinbeitedistriktet. Planlagt hytteområdet som ligger mot nord og var forutsatt også for salg er fjernet fra planprogrammet. Dermed vil man ikke få ekstra trafikk og bruk i nord hvor det er gamle jorder som brukes av rein og annet vilt. Næringsvirksomheten konsentreres rundt eksisterende gårdstun innen for definisjonsområdet (lilla linjer). Trafikken inn til gården går i dag stort sett på Langfjordvatnet både sommer og vintertid. Dette vil ikke endres i framtiden. Noen turister sannsynligvis vil komme via sti som er etablert fra både nord, syd og øst. Men dette vil være et fåtall. Det er

planlagt tiltak for å håndtere økt trafikk til parkering på Langvasseid. Planlagt ekstra hytteområde for utleie i sør skal ikke ha så stor betydning for reindrifta. Her er det etablert eksisterende trafikk frå både nabohytter og trafikk ned til vatnet. Derfor ønsker man å fortette med et mulig byggeområde som knyttes mot eksisterende trafikkårer(stier, skuterløyper etc.). Man håndterer allerede avfallsmenger i dag på en god måte, og dette skal fortsette selv med gjennomføring av planlagt regulering. For øvrig så har ny drift som er startet opp (vedlikehold, tynningshogst og økning av trafikk) ikke vært til unødig stor ulempe for reindrifta. Vi har fått signaler fra Reinbeitedistriktet på at ny drift også har hatt noen positive effekter.

Rådmannens vurdering: Rådmannen stiller seg bak vurderingene til tiltakshaver.

- Alle høringsuttalelsene gjør oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette blir tatt med i reguleringsbestemmelsene.

Oppsummering av høringsuttalelser samt avsluttende kommentar:

- Tiltakets innvirkning på naturens mangfold, landskap samt på samisk natur- og kulturgrunnlag skal konsekvensutredes. Dette med bakgrunn i vurderinger gjort av administrasjonen og innkomne høringsuttalelser. Rådmannen stiller seg for øvrig bak vurderingene til tiltakshaver.

Rådmannen anser forlaget til planprogram for utarbeidet etter gjeldende og anerkjent metodikk, samt tilpasset plannivået og omfanget til fremtidig virksomhet. Rådmannen har ingen merknader til planprogrammet.

Kommuneplanens hovedmål:

Sør-Varanger kommune skal utvikles til et lokalsamfunn som gir grunnlag for befolkningsvekst i alle deler av kommunen. Arealdisponering og offentlig service og tjenesteproduksjon skal dimensjoneres ut fra en samlet befolkning på 12.000 innbyggere ved planperiodens utløp, og ha en kvalitet som gjør kommunen attraktiv som bosted og for etableringer og knoppskyting i privat næringsliv.

Hovedmålet vil være retningsgivende for de politiske og administrative prioriteringer i hele den kommunale organisasjon i planperioden. Ut fra dette, skal det gjøres vurderinger i forhold til følgende satsingsområder:

Næringsutvikling:

Reguleringsplanen utarbeides for tilrettelegging for reiselivsvirksomhet. I kommuneplanens samfunnsdel er det et mål å «legge til rette for et mangfoldig og innovativt næringsliv». Tilrettelegging for reiseliv er i denne sammenhengen et godt virkemiddel mot å nå målsettingen, og det å legge til rette for et natur- og opplevelsesbasert reiseliv er nevnt som en konkret strategi i samfunnsdelen. Ut i fra dette mener rådmannen at tiltaket er i tråd med

samfunnsdelen, og er positivt for samfunnsutviklingen i kommunen.

Infrastruktur:

Tiltaket er ikke omfattende i den grad at det genererer større infrastrukturtiltak. Transporten inn til området vil følge snøskuterløype på Langfjordvannet, båt på Langfjordvannet, eller at folk følger sti til fots/ski. Det vil muligens være behov for å oppgradere eksist. parkeringsplass på Langvasseid. Dette må avklares med grunneier hvis behovet oppstår.

Det er ikke offentlig vann- og avløpsnett i området. Derfor må det tas spesielt hensyn til god kontroll med avfall og avløp fra både overnattingsbygg og hytter/gammer. Dette gjøres spesielt ved søknad om utslippstillatelse, samt ved kontakt med Varanger Kraft for elektrisk forsyning. Kontroll på matavfall må også være svært god siden Namdalen svært sannsynlig vil få besøk av rovdyr.

Barn og ungdom:

Tiltaket berører ikke barn og unges interesse.

Folkehelse:

Tiltaket legger til en viss grad opp til aktiv ferie og friluftsliv. Dette er positivt.

Kompetansebygging:

Ikke relevant i denne sammenhengen.

Økonomi:

Ikke relevant i denne sammenhengen.

Universell utforming, jfr bestemmelser i plan og bygningslov:

Når det gjelder universell utforming er spørsmålet om dette er et tiltak som av sin funksjon ikke er egnet for personer med funksjonsnedsettelse jf. byggteknisk forskrift § 8-2 og § 12-1. Rådmannen er av den oppfatning tiltaket er egnet for mange grupper med funksjonsnedsettelse, men at tiltaket likevel ikke kan benyttes av alle pga. beliggenhet, funksjon m.m. Dette medfører at tiltaket i sin helhet ikke kan bli universelt utformet, altså utformet for *alle*. Likevel er det viktig å huske at tiltaket retter seg mot almenheten. Derfor mener rådmannen det er viktig i det videre planarbeidet at det blir redegjort for avbøtende tiltak som skal gjøre tiltaket tilgjengelig for *flest mulig*.

Alternative løsninger:

Forslag til innstilling:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-9 og KU-forskriftens § 6, vedtar Sør-Varanger kommunestyre forslag til planprogram for detaljregulering for Nordbakken i Namdalen.

Begrunnelse: Planprogrammet er utarbeidet etter gjeldende og anerkjent metodikk, samt tilpasset plannivået og omfanget av fremtidig virksomhet.

Nina Bordi Øvergaard
rådmann

- Dette dokumentet er godkjent elektronisk i Sør-Varanger kommune og har derfor ingen signatur. -



**Namdalen, eiendom 21/11 og 21/19, Nordbakken gård.
9910 Bjørnvatn.
Sør-Varanger kommune.**

Detaljregulering for Nordbakken i Namdalen.

Forslag til Planprogram.

For område i Namdalen, eiendom gnr. 21, bnr.11, samt gnr.21,
bnr. 19.



Nordbakken gård.

PlanID: 20302013015

Tiltakshaver: Namdalen Wilderness Lodge AS

Konsulent: Fiskebeck Prosjekt AS

Revidert: 04.02.2016

Bakgrunn:

Namdalen Wilderness Lodge AS kjøpte gården Nordbakken, eiendom gnr.21, bnr.11, samt eiendom gnr. 21, bnr. 19 i år 2011. Selskapet ønsker å utvikle Nordbakken som destinasjon for ødemarks/villmarks- og ekspedisjonsturisme. Dette med basis i den særegne naturen og kulturlandskapet som er i Namdalen.

Namdalen Wilderness Lodge AS er et eiendomsselskap som ønsker å samarbeide med andre reiselivsbedrifter med utviklingen av Nordbakken. Selskapet har samarbeidsavtale med bla. Radius Kirkenes AS om dette.

Destinasjon Nordbakken kan utvikles til reisemål for turister og egen befolkning både sommer og vinter. Til dette ligger gården fint til i forholdsvis kort avstand (ca 2-3 km) fra nærmeste vei/parkeringsplass både til fots og på ski. Det er også mulig å komme hit med båt og med snøskuter.

a) Beskrivelse.

Geografisk beliggenhet.

Plassen Nordbakken ligger i Namdalen ved Langfjordvatnet i Sør-Varanger kommune. Planområde er i dag innenfor bebyggelsesplan for Namdalen hytteområde (planID 1994208). Planformål er kulturlandskaps/hytte- område. Hele planområdet utgjør ca. 88 daa.

Detaljregulering for Nordbakken i Namdalen skal erstatte deler av bebyggelsesplan for Namdalen hytteområde.

Namdalen Wilderness Lodge AS er eier av eiendommene gbnr.21/11 og gbnr. 21/19. Finnmarkseiendommen eier området gbnr.21/1 som er eneste nabo til planområde. Sør-Varanger kommune eier også naboeiendom til 21/19.

Landsskapstype.

Landskapet består av skogsområde(blandingsskog), gamle jorder og gjenoppdyrket mark. Kulturlandskap for gamle gårder, jordbruk og skogbruk i småskala.

Vegetasjonstype.

Bunnvegetasjon er høy og lyng. Noe krattbevekst. Til dels storvokst og variert skog. En del store furutrær. Forholdsvis tørr skogbunn på eiendommene.

Natur og miljøkvaliteter.

Området grenser til Langfjordvatnet som er en del av vannsystem ned til Langfjorden.

Landbruk- En del av planområdet (ca.10 dekar) er tidligere dyrket mark hvor det har vært drevet med landbruk. Med tanke på at det kan oppstå et behov for jordbruksjord i framtiden, til matproduksjon eller til beiteområde, så vil man legge nye bygninger slik at de i minst mulig grad forringer framtidig bruk av dyrket mark.

Kulturlandskap- Hele dette tiltaket ligger i dag innenfor bebyggelsesplan for Namdalen hytteområde, formål 'Spesialområder-natur-S1'. Hensikten med bebyggelsesplanen er bevaring av kulturlandskapet. Utforming av reguleringsplanen og tiltak skal ta hensyn til dette. Bebyggelsesstrukturen og kulturlandskapet skal i størst mulig grad holdes intakt ved gjennomføring av planen. Dette er også viktig for eier av eiendommene.

Framdriftsplan for reguleringsarbeidet.

Det er varslet om oppstart av omreguleringsarbeid i Mars 2014.

November 2015 er forslag til planprogram for konsekvensutredning sendt ut.

Vinter 2016 behandling av innkomne innspill og utarbeidelse av reguleringsplan og konsekvensutredning.

Vinter 2016 innlevering av reguleringsforslag og konsekvensutredning til myndighetsorgan Sør-Varanger kommune.

Eksisterende forhold.

Eiendom 21/11-19, Nordbakken har i dag 1 stk. våningshus (tidl. bolig), 1 stk. Låve/fjøs, 1 stk. driftsbygg ('Hønsehuset'), 1 stk. badstu samt flere uthus (sjå, vedboder, høyløe etc.). Namdalen Wilderness Lodge AS har de siste 2 år etter dispensasjon fått tillatelse til å bruke 'Hønsehuset' til bevertning for turister. Dette hovedsakelig i vinterhalvåret. Dette i samarbeid med Radius Kirkenes AS for å se om destinasjonen er interessant for konseptet deres. Våningshuset, Låven og Hønsehuset har fått vedlikeholdt takene spesielt for å hindre at fuktskader skulle videreutvikle seg. Man har holdt seg til den materialbruken som har vært brukt tidligere. Man har også tynnet ut den til dels voldsomt gjengrodde skogen som sto helt inn i husveggene. De gamle jordene rundt gårdstunet er gjennoppdyrket og eiendommen framstår som forholdsvis ryddig og vedlikeholdt, og mer som den var for 60 år siden.

b) Oversikt over offentlige og private tiltak.

- Eier: Namdalen Wilderness Lodge AS. – Tiltakshaver: Namdalen Wilderness Lodge AS. – Privat saksbehandler reguleringsplan: Fiskebeck Prosjekt AS.
- Naboer: Finnmarkseiendommen, Sør-Varanger kommune.
- Lokal planmyndighet: Sør-Varanger kommune.

Andre offentlige instanser: Finnmark Fylke, Fylkesmannen i Finnmark, Sametinget, Reindriftsforvaltningen i Øst-Finnmark, Varanger Kraft. Telenor Networks, NVE, Skogbrukssjefen i Finnmark og Finnmarkseiendommen.

c) Kommunale og Fylkeskommunale planer.

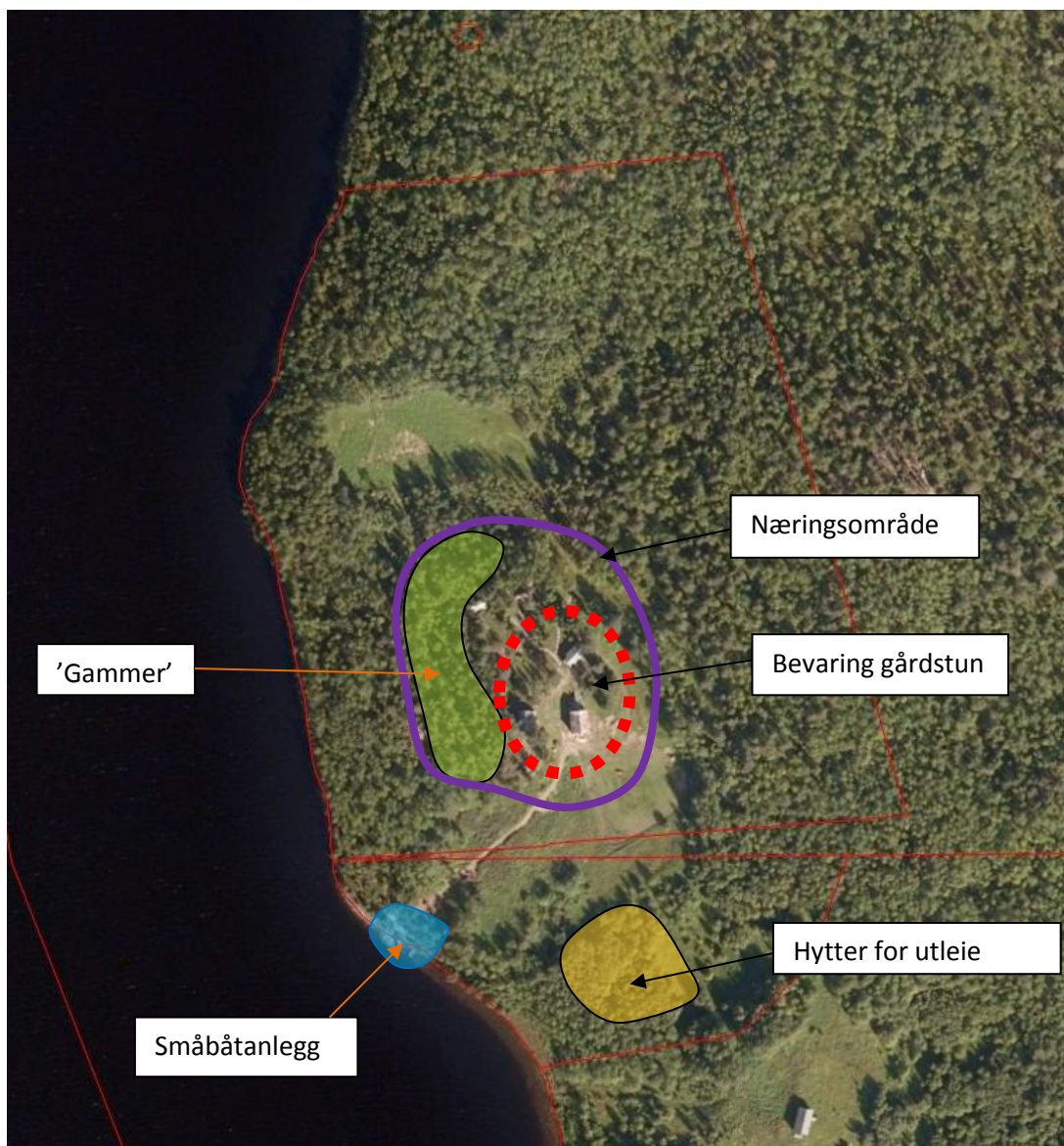
Sør-Varanger kommune har i sin overordnede arealplan definert dette som et LNF-område. I møte med Plan- og byggesaksavdelingen er det fastslått at planarbeidet er i strid med overordnet plan og skal vurderes etter KU-forskriftens § 4, jf. § 3 bokstav b) vedlegg II, punkt 2. Planområdet ligger innenfor bebyggelsesplan med hensikt å bevare kulturlandskapet. Kommunen vurderer derfor at planarbeidet kommer inn under forskriftens § 4, bokstav a, og at det derfor skal behandles etter forskriften.

Kommunen krever at det lages konsekvensutredning for Naturens mangfold og landskap, med vekt på

kulturlandskapet/naturmiljø. I tillegg har Fylkesmannen i Finnmark krevd at punktene for Biologisk mangfold samt og spørsmål om reindrift skal være vektlagt i en konsekvensutredning.

d) Planlagte tiltak.

Alle eksisterende bygg som våningshus, 'Hønsehuset' og låve/fjøs, samt planlagte nye bygg skal brukes til overnatting tilsvarende ødemarkskoier. I tillegg er det planlagt område for små 'gammer' for overnatting, samt et eget område for ca. 4 utleiehytter. Gammeområdet skal ligge ved gårdstunet, trukket inn i skogen mot Langfjordvatnet. Utleiehytte-området blir lagt i skogsområdet mot sør. Her er det naturlig å legge byggeområde som har kontakt med transportåre(sti/vinterløype) som går mellom gårdene og vatnet. Det tidligere Hønsehuset skal som i dag brukes til bevertning for selskap opp til 40 personer. Denne gunstige sammensetningen av tilrettelagt overnatting, enkel overnatting og forskjellige typer bevertning er viktig for den typen ødemarksturisme som det satses på og er essensielt for gjennomføringen av dette prosjektet.



Nede ved vatnet skal det etableres en flytebrygge samt ev. naust og badstu. Da har man mulighet for å frakte utstyr og varer på sommeren med båt slik som skikken har vært hele tiden. Bryggeområdet er i

nedre del av de gamle jordene og den gamle 'hoved sommerveien' opp til gårdstunet starter her. Dette vil ikke være i konflikt med etablerte stier eller ferdsel mot elva. Området avsatt til gammer og naust/badstu skal ikke komme i konflikt med verneverdig dyre- og planteliv, ikke forurensning til jordbunn, vann eller luft. Det er viktig å vise aktsomhet i forhold til den frie ferdsel langs elvekanten og mulige påvirkninger som dette vil få for landskap, dyre- og planteliv, evt. kulturminner og estetikk.

Opprettelsen av ødemarksturisme vil ikke utløse nye krav i forhold til vegstandard eller vesentlig større trafikk enn det er i dag. Det er ikke vei til Namdalen. All trafikk med transport av varer og personer til/fra Nordbakken er pr. båt eller snøskuter. Det går en offentlig snøskuterløype på Langfjordvatnet, ca. 200 m unna gårdstunet. Derfor vil ikke tiltaket utløse noen ekstra dispensasjonssøknader for ferdsel i utmark. Men det vil være behov for å vurdere parkeringsmulighetene i på nærmeste lokasjon som er Langvasseid, men egen etablerte parkering, brygge og båtutsett. Dette skal være stort nok, men kan utvides ved behov.

Reindriften har uttalt at dette ikke er i konflikt med trekkruiter for rein eller andre aspekter av reindrifta så fremt man konsentrerer ny bygging og ev. sosiale tiltak rundt eksisterende gårdstun. Hovedeiendommen har vanlig konsesjonsplikt. Den allmenne ferdselen og miljøpåvirkningen skal ikke forringes vesentlig av dette tiltaket. Det er ikke registrert automatiske fredede kulturminner i planområdet, men det kan være aktuelt å gjennomføre befaringer hvis dette viser seg nødvendig.

Det har aldri vært registrert snø- eller jordskred innenfor eller i nærheten av planområdet.

e) Virksomheter av ny reguleringsplan

Terrenginngrep, transportbehov og fortetning. Det vil ved oppsetting av hytter/gammer nødvendigvis gjøres noe terrenginngrep. Dette i forbindelse med selve bygningen. Men dette er minimalt. På grunn av at man samler hyttene/gammene, så vil man kunne samle naturinngrep i skog og terreng, samt fortettet bygningsmassen. Dette i samråd med Miljøverndepartementets retningslinje T-5/93.

Offentlig infrastruktur. En økning i antall hytter vil nødvendigvis føre til noe økning av bruk av infrastruktur som vei i nærheten av Namdalen og elektrisitet. Det er ikke offentlig vann- og avløpsnett i området. Derfor må det tas spesielt hensyn til god kontroll med avfall og avløp fra både overnattingsbygg og hytter/gammer. Dette gjøres spesielt ved søknad om utslippstillatelse, samt ved kontakt med Varanger Kraft for elektrisk forsyning. Kontroll på matavfall må også være svært god siden Namdalen svært sannsynlig vil få besøk av rovdyr som bjørn, gaupe etc. Det er viktig å ikke tiltrekke seg dyr unødvendig.

Det er i dag ganske stor ferdsel på Langfjordvatnet på vinteren, samt en god del på sommeren. Planlagt ny bruk av området/gården vil ikke berøre denne ferdselen, siden den er trukket litt bort og opp fra vatnet. Samtidig kan man nyttiggjøre seg eksisterende snøskuterløyper og båtmulighetene.

All ny og eksisterende bebyggelse er lagt utenom eksisterende stier og langt over Langfjordvatnet.

f) Gjennomføring av tiltak og ev.skadeomfang

Ved gjennomføring av reguleringsplan med tilhørende byggeområder skal man være svært varsom med for eksempel felling av skog og terrenginngrep. Hytter/gammer skal oppføres i 1 etasje, med evt. hems/loft for å forskåne terrenget og for å gjøre det best mulig visuelt.

Plassering av bygninger og parkering skal legges utenom NVE's flomområder. Bygninger skal ikke ha kjeller pga. mulighet for innsig av overflatevann og for å minske terrenginngrep.

Økt trafikk av personer og ev. biltrafikk. Tiltak vil nødvendigvis gi en liten økning i persontrafikk fra hovedvei parkeringsplass og parkering Langvasseid. Det er opparbeidede stier som fremdeles kan benyttes. Det vil muligens være behov for å oppgradere eksist. parkeringsplass på Langvasseid. Dette må avklares med grunneier når behovet oppstår.

Det er ikke tidligere registrert automatiske fredede kulturminner i planområdet, men det vil bli tatt med i bestemmelsene at det ved oppdagelse av mulige kulturminner, skal ev. arbeid stoppes og ansvarlige myndigheter varsles. Dette er lagt inn som eget punkt i bestemmelser for endring av bebyggelsesplan.

Det skal også gjennomføres en risikovurdering basert på risikoskjema fra direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap, *en ROS- analyse*. Her vurderes ytre faktorer som vær, vind, naturpåvirkning, etc.

g) O-alternativ.

Hvis planlagt regulering ikke blir gjennomført vil det føre til følgende;

- Namdalen Wilderness Lodge AS vil ikke få mulighet til å etablere et unikt ødemarksturisme konsept. Denne planen er en enestående mulighet til både skape en turistbasert bedrift og samtidig opprettholde kulturlandskapet som er en viktig del av Namdalen.
- Økonomisk tap for Namdalen Wildernes Lodge AS pga. investeringer som allerede er gjort for eiendommen.
- Namdalen hytteområde/kulturlandskap i endring til det verre som det er i dag. Store deler av viktig kulturlandskap gror igjen. Det er verken økonomiske midler eller stor interesse for eiendomsbesitter i dalen for å opprettholde kulturlandskapet.

Forslagstiller anbefaler å gjennomføre ovenfor beskrevne forslag til ny reguleringsplan.

h) Undersøkelser.

Fylkesmannen i Finnmark, Finnmark Fylkeskommune, Sør-Varanger kommune står fritt til å gjennomføre befaringer i planområdet. Ev. befaringer bør gjennomføres i barmarkssesongen 2015.

i) Overvåkning av faktiske virkninger

Etter forslagstillers vurdering er det ikke behov for å overvåke faktiske virkninger av tiltaket.

j) Plan og utredningsarbeidet

I hht forskrift om konsekvensutredning skal problemstillingene være relevante i forholdt til de beslutninger som skal tas. I dette avsnittet foreslås hvilke tema som skal konsekvensutredes eller redegjøres for i forbindelse med planarbeidet. Det er også supplert med ytterligere aktuelle problemstillinger, men som det ikke er behov for å konsekvensutrede.

Miljøtema:	Antatt problemstillinger	Forslag til vurdering
Forurensning (klimagassutslipp, annet utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann)	Det forutsettes at virksomheten oppfyller gjeldende krav i forurensningsloven. Det vil være behov for etablering av privat avløp og vannforsyning.	Utredes ikke, kort redegjørelse i planbeskrivelse.
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	Etablering av flere hytter vil kunne gi en minimal økning i transportbehovet på langs sikt, og en liten økning i byggefasen.	Utredes ikke, kort redegjørelse i planbeskrivelse.
Kulturmiljø og kulturminner	Foreliggende registreringer gir ikke indikasjoner om at det kan være automatiske freda kulturminner i planområdet. Det er 4 stk. SEFRAK-registrerte bygninger på eiendommen.	Utredes ikke, redegjørelse i planbeskrivelsen. Kulturminnemyndighetene tilkjenner om de vil foreta undersøkelser. Tiltaket vurderes og beskrives ut i fra deres anbefalinger/innspill.
Naturens mangfold (dyre- og planteliv)	Namdalen har et spesielt naturmangfold. Vannkanten og tilstøtende naturområder er viktige for det biologiske mangfoldet. Langvasseid-vassdrag er varig vernet vassdrag.	Skal konsekvensutredes. Forslag og vurdering av eventuelle avbøtende tiltak må beskrives.
Landskap	Store deler av planområdet er tidligere bearbeidet for jordbruk og typisk gårdstun. Planområdet framstår som opparbeidet. Gården er innenfor område for bevaringsverdig kulturlandskap. De nye tiltakene vil ikke føre til endringer.	Skal konsekvensutredes. Forslag og vurdering av eventuelle avbøtende tiltak må beskrives for kulturlandskapet.
Sikring av jordressurser (jordvern),	Foreliggende registreringer gir ingen indikasjoner om at planlagte utbygginger vil berøre geologiske – eller naturverdier. Området har vært oppdyrket tidligere, men dette ble avsluttet for ca. 50 år siden.	Utredes ikke.

Samisk natur- og kulturgrunnlag	Reindrifutøverne har gitt tilbakemelding om at dette berører beiteområde. Men det er lagt føringer for områdebruk som blir fulgt. Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i området.	Skal konsekvensutredes. Forslag og vurdering av eventuelle avbøtende tiltak må beskrives for Reindriften.
Befolkningens helse og helsens fordeling	Dette er områder som ikke blir berørt eller utredet.	Utredes ikke.
Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveinett	Det er ikke vei til området. Verken for motorferdsel eller gang- og sykkelsti. Det er ikke mulig å komme til gården uten å gå via naturen. På vinteren er det mulig tilgjengelighet med snøskuter.	Området er forholdsvis utilgjengelig. Til en viss grad kan man gjøre enkle tiltak for å øke tilgjengeligheten for de med nedsatt funksjonsevne. Dette utredes ikke, men vil bli redegjort for i planbeskrivelse.
Kriminalitetsforebygging	De nye tiltakene fører ikke til økt kriminalitet utover det som er normalt for hytter generelt.	Utredes ikke.
Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3	Foreliggende registreringer indikerer ingen for risiko for flom fra Langfjordvatnet. Byggeområdet er langt over nivå på vatnet.	ROS-skjema fylles ut og legges ved reguleringsplan.
Risiko ved havstigning	Planområdet ligger langt fra havet. Vil ikke bli berørt av havstigning.	Utredes ikke.
Barn og unges oppvekstvilkår	Barn og unges interesser vil ikke spesielt knyttet til bruken av utleiemulighetene og nærområdet.	Utredes ikke.
Beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	I overordnede planer gis føringer om at nybygg og tilbygg/påbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelsesstruktur. Det er 4 stk. SEFRAK-registrerte bygg som tilhører særlig vernet bebyggelsesstruktur, bureiser bygg.	Utredes ikke, redegjørelse i planbeskrivelse. Det skal føres inn arkitektoniske/estetiske bestemmelser for alle bygg. Kulturminnemyndigheter vurderer tiltak på vernet bygg. Tiltaket vurderes og beskrives ut i fra deres anbefalinger/innspill.
Planer som kan føre til vesentlig påvirkning av konkurranseforholdene	Byggeplanene medfører økt sysselsettingsøkning både i anleggs- og driftsfasen.	Utredes ikke.

k) Sammenstilling av konsekvenser

Konsekvensene for alle tema sammenstilles. Den samlede effekten av tiltaket drøftes. Basert på en sammenligning og vurdering av alternativene, anbefales et alternativ.

l) Innspill og ivaretagelse

I forbindelse med varsling av oppstart endring av bebyggelsesplan og konsekvensutredning, er det kommet inn innspill. Disse er vurdert og ivare tatt i planprogrammet her;

- Sametinget: Det er ikke registrert automatiske fredede samiske kulturminner. Det er ingen merknader til planarbeidet. I sitt innspill har Sametinget lagt vekt på at ved arbeid i marken må vise aktsomhet for automatisk fredede kulturminner.
- Finnmark Fylkeskommune: *har i sitt innspill gjort oppmerksom på at man ikke skal endre kulturlandskapet. SEFRAK-registrerte bygg og gårdstun skal bevares, og ev. tiltak avklares med vernemyndighet. Man skal også på generell basis ta hensyn til universell utforming.* Disse innspill er ivare tatt ved at det er skal legges inn klare føringer for både bygg og kulturlandskap i beskrivelse og bestemmelser for reguleringsplan. Det tas hensyn til vern av bygg og landskap, samt at store deler av eksisterende området skal beholdes og forvaltes slik det er i dag og forsøkt tilbakeføres til gammel fordums storhet. Dette er også viktig del av konseptet med ødemarksgård (Wilderness Lodge) som tiltakshaver bygger opp.
- Fylkesmannen i Finnmark: *Minner om at behandling av plansaker skal ny forskrift(1 jan 2015) legges til grunn for den videre behandling. –Biologisk mangfold. Det er påvist sårbar planteart(Russearve)i Namdalen, men ikke innenfor planområdet. Dette punktet må tas med i konsekvensutredningen. –Varig verna vassdrag og randsoner rundt disse. Dette må konsekvensutredes. –Reindrifta. Må vurderes konsekvensutredet. Innspill for detaljregulering; - Minner om generelle krav til utarbeidelse av reguleringsplan. –Spørsmål om oppheving av eldre plan (Namdalen hyttefelt). –Det må føres på grad av utnytting. –Landbruksinteresser. –Biologisk mangfold og formål.- Kulturlandskap og formål.- Motorferdsel og påvirkning av friluftslivet og naturmiljøet. –Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse. –Tilbud om kvalitetssikring av arealplankart. Vi har korrigert forslag til Planprogram etter Fylkesmannens ønsker for punktene; - Behandling etter ny forskrift av 1 jan 2015, -Biologisk mangfold tas med i konsekvensutredning, -Reindrifta er kommet med i konsekvensutredning, -Varig verna vassdrag skal beskrives og kommenteres i planprogrammet. I innspill for detaljregulering har vi følgende kommentarer: -De generelle reglene for detaljregulering (beskrivelse, bestemmelser etc.) er etterfulgt. –Grad av utnytting skal påføres planen. –Landbruksinteresser er beskrevet. – Biologisk mangfold blir tatt med som eget punkt i beskrivelsen, og får eget formål (kode 5120). –Kulturlandskap får eget formål (5500). –Motorferdsel er med i beskrivelsen som eget punkt. – Samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse gjøres på eget skjema i detaljplan. -Tilbud om kvalitetssikring av arealplan. Dette er noe som Sør-Varanger kommune må ta stilling til om dem vil benytte seg av.*
- Reinbeitedistrikt 5A/C Pasvik: *Området er frodig og er et godt beiteområde for rein. Inngrep kan gi negative konsekvenser for reindriften. Omfang av planlagt tiltak er ikke klarlagt godt nok for en fullstendig vurdering av planprogrammet og detaljregulering. Næringsområde som ligger rundt selve hovedbygningene(gårdstunet) er vurdert til lite negative konsekvenser så lenge man dette gjøres på en skånsom måte for naturen rundt. Spesielt trafikk til og fra området, og internt i planområdet, er en viktig faktor som må konsekvensutredes. Vedlikehold av området slik som det er i dag er en fordel for reindriften da rein og annet vilt kan krysse og benytte området til beite. Det er viktig at randsoner rundt gården ikke utvides. Distriktet er negativ til områder for*

nye private hytter. Avfallshåndtering skal ta høyde for at dette området kan få besøk av bjørn slik at man ikke tiltrekker seg rovvilt unødig. For å ivareta innspill fra reindrifta har vi følgende tiltak: forslag til planprogram gjort endringer som tar hensyn til innspill fra Reinbeitedistriktet. Planlagt hytteområdet som ligger mot nord og var forutsatt også for salg er fjernet fra planprogrammet. Dermed vil man ikke få ekstra trafikk og bruk i nord hvor det er gamle jorder som brukes av rein og annet vilt. Næringsvirksomheten konsentreres rundt eksisterende gårdstun innen for definisjonsområdet (lilla linjer). Trafikken inn til gården går i dag stort sett på Langfjordvatnet både sommer og vintertid. Dette vil ikke endres i framtiden. Noen turister sannsynligvis vil komme via sti som er etablert fra både nord, syd og øst. Men dette vil være et fåtall. Det er planlagt tiltak for å håndtere økt trafikk til parkering på Langvasseid. Planlagt ekstra hytteområde for utleie i sør skal ikke ha så stor betydning for reindrifta. Her er det etablert eksisterende trafikk fra både nabohytter og trafikk ned til vatnet. Derfor ønsker man å fortette med et mulig byggeområde som knyttes mot eksisterende trafikkårer (stier, skuterløyper etc.). Man håndterer allerede avfallsmenger i dag på en god måte, og dette skal fortsette selv med gjennomføring av planlagt regulering. For øvrig så har ny drift som er startet opp (vedlikehold, tynningshogst og økning av trafikk) ikke vært til unødig stor ulempe for reindrifta. Vi har fått signaler fra Reinbeitedistriktet på at ny drift også har hatt noen positive effekter.

- Alle gjør oppmerksom på aktsomhetsregelen i forbindelse med gjennomføring av planen og ev. oppdagelsen av nye kulturminner. Dette er tatt med i reguleringsbestemmelsene.

m) Plan for detaljregulering

Planforslaget skal inneholde:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse
- Andre nødvendige dokumenter

I planforslaget skal det bl.a. redegjøres for gjennomføring av prosjektet.

n) Medvirkning

Offentlig innsyn i planprosessen sikres gjennom følgende høringer:

- Igangsetting av planarbeidet er kunngjort i Sør-Varanger Avis og på kommunens nettsider i Mars 2014.
- Forslag til planprogram legges ut på høring i 6 uker samtidig med fornyet varsel om oppstart av planarbeid.
- Plan med konsekvensutredning legges ut på høring i minimum 6 uker.

I tillegg vil man gjennom planprosessen ivareta nødvendig medvirkning og informasjon.

Videre vil evt. andre interessenter som gir innspill til planprogrammet bli kontaktet i nødvendig grad. For øvrig stiller forslagsstiller seg åpen for dialog med interessenter i samråd med Sør-Varanger kommune for å sikre en god behandling og en sikker framdrift på arbeidet med planen.